

日高村
日高村営改良住宅建替事業
募集要項(案)

令和 6 年 7 月 23 日

令和 6 年 8 月 28 日 一部修正

令和 6 年 9 月 30 日 一部修正

日高村

目次

【用語の定義】	1
第1 募集要項等.....	2
第2 特定事業の概要	3
1 特定事業の内容	3
2 事業者の業務範囲.....	4
3 事業期間等.....	6
4 本事業の実施に当たり遵守すべき法規制・適用基準等	7
5 事業者の収入及び負担	8
6 募集要項等の変更.....	9
第3 事業者の募集及び選定に関する事項	9
1 事業者の募集及び選定方法	9
2 優先交渉権者の決定、契約の手順及びスケジュール(案)	9
3 公募参加者の備えるべき参加資格要件.....	9
4 審査及び選定に関する事項	14
5 優先交渉権者の決定方法.....	19
6 優先交渉権者との契約等.....	21
7 その他.....	22
第4 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項.....	22
1 S P Cの権利義務に関する制限.....	22
2 村と事業者の責任分担	23
3 業務の要求水準	23
4 事業者の責任の履行に関する事項.....	23
5 村による事業の実施状況の確認.....	23
6 事業期間中の事業者と村の関わり	25
7 事業計画又は事業契約の解釈について疑義が生じた場合の措置	26
第5 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項.....	26
第6 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項	26
1 法制上及び税制上の措置に関する事項.....	26
2 財政上及び金融上の措置に関する事項.....	26
3 その他の支援に関する事項.....	27
第7 その他本事業の実施に関し必要な事項.....	27
1 情報提供	27
2 応募に伴う費用分担.....	27
3 添付書類等.....	27
4 本事業の窓口	27
別紙1 リスク分担表	28
添付1 事業対象地 位置図.....	30
添付2 事業対象地 配置図.....	31

【用語の定義】

用語	定義
本事業	日高村営改良住宅建替事業をいう。
村	日高村をいう。
事業対象地	本事業の対象とする西ノ越地区、西田地区及び旧東部児童館をいう。
事業者	民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号。以下「P F I 法」という。）に基づき、特定事業を実施する民間事業者をいう。
既存住宅	既存の日高村営改良住宅をいう。
更新住宅	事業対象地に整備する建替え後の日高村営改良住宅をいう。また、「改良住宅等改善事業制度要綱」第 2（定義）の十六（更新住宅）より、「建替事業又は既設改善関連建設事業により施行者が建設し、購入し又は借上げる住宅及びその附帯施設をいう。」
附帯施設	日高村営改良住宅に附帯する集会所、駐車場、駐輪場、ごみ置場等の総称をいう。
既存住宅等	既存の日高村営改良住宅、附帯施設をいう。
更新住宅等	建替え後の日高村営改良住宅及び附帯施設をいう。
本移転	既存住宅又は仮住居から更新住宅への移転をいう。
退去	本移転することなく、更新住宅以外に移転することをいう。
住替	既存住宅から本移転することなく、他の村営住宅に移転することをいう。
事業契約	村と事業者が締結する事業契約をいう。
更新住宅等整備費	既存住宅等の解体・撤去及び更新住宅等を整備する業務に要する費用をいう。
入居者移転支援費	入居者移転支援業務に要する費用をいう。
実施方針等	実施方針、様式、添付資料等をいう。
募集要項等	募集要項、要求水準書（案）、事業者選定基準、様式集等の添付資料をいう。
公募参加グループ	本事業を推進する上で必要な企画力、資力、信用、技術的能力及び実績を有する複数の企業により構成されるグループをいう。
選定委員会	村営住宅 P F I 事業者選定委員会をいう。

第1 募集要項等

村は、本事業について民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用により、財政資金の効率的活用を図るため、本事業を「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成11年法律第117号、以下「PFI法」という。）第7条に基づく「特定事業」として選定し、公表した。

この募集要項は、村が本事業を実施する民間事業者（以下「SPC」という。）を公募プロポーザル方式により募集及び選定するに当たり、公表するものである。

本事業の基本的な考え方については、令和5年10月5日に公表した「日高村営改良住宅建替事業 実施方針（案）」（以下「実施方針」という。）と同様であるが、本事業の条件等について、実施方針に係る質問・意見を反映しているため、応募者は、本募集要項の内容を踏まえ、応募に必要な書類を提出するものとする。

なお、本募集要項（案）に併せて交付する次の別添資料についても募集要項と一体の資料とし、これらの全資料を含めて「募集要項等」と定義する。

- ① 別添資料1 「日高村営改良住宅建替事業 様式集」
（以下「様式集」という。）
- ② 別添資料2 「日高村営改良住宅建替事業 要求水準書（案）」
（以下「要求水準書（案）」という。）
- ③ 別添資料3 「日高村営改良住宅建替事業 優先交渉権者決定基準（案）」
（以下「優先交渉権者決定基準（案）」という。）
- ④ 別添資料4 「日高村営改良住宅建替事業 基本協定書（案）」
（以下「基本協定書（案）」という。）
- ⑤ 別添資料5 「日高村営改良住宅建替事業 事業契約書（案）」
（以下「事業契約書（案）」という。）

第2 特定事業の概要

1 特定事業の内容

(1) 事業名称

日高村営改良住宅建替事業（以下、「本事業」という。）

(2) 本事業に供される公共施設等の種類

更新住宅(附帯施設を含む。以下、「本施設」という。)

(3) 事業対象地

西ノ越地区：西ノ越改良住宅西ノ越団地（以下、「西ノ越団地」という。）

西田地区：西田改良住宅第1団地A（以下、「第1団地A」という。）

西田改良住宅第1団地B（以下、「第1団地B」という。）

西田改良住宅第1団地C-1（以下、「第1団地C-1」という。）

西田改良住宅第1団地C-2（以下、「第1団地C-2」という。）

西田改良住宅第2団地A（以下、「第2団地A」という。）

西田改良住宅第2団地B（以下、「第2団地B」という。）

西田改良住宅第3団地（以下、「第3団地」という。）

旧東部児童館

※「添付1 事業対象地 位置図」及び「添付2 事業対象地 既存住宅等配置図」を参照
※第1団地C-1、第1団地C-2は後述の更新住宅等整備業務の対象外とし、維持管理業務の対象とする。

(4) 公共施設等の管理者

日高村長 松岡 一宏

(5) 事業目的

本事業は、昭和50年代に建築され老朽化した日高村営改良住宅の建替えを行い、安全安心に生活できる快適な住まいの提供と誰もが暮らしやすい住環境の形成及び長期間の維持管理に配慮した住宅を整備することを目的とする。

なお、本事業は、効率的かつ円滑な事業の推進及び事業費の縮減の実現を図るため、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）に基づき、PFI事業により実施するものである。

本事業の実施に当たっては、特に以下の3点の事項に配慮し、実施するものとする。

ア 自然環境や低層のまち並み、住環境と調和した施設整備

本事業の対象地は、豊かな自然に囲まれた場に位置している。また周辺は、戸建住宅をはじめとした低層の住宅地や学校等の施設が存在することから、これらの住環境やまち並み景観と調和するような施設整備を図るものとする。

イ 良質なサービスの提供及び、コストの縮減

本事業の実施にあたっては、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用した効率的かつ効果的な設計、建設、工事監理及び、維持管理・運営を行うことにより、良質な住環境の形成及び地域コミュニティの発展を図るものとする。また、概ね30年間に渡る事業期間はもとより、その後の村の運営・維持管理を含むライフサイクルコストの縮減が図られるものとする。

ウ 地域経済の活性化

本事業は、村が実施する公共事業であることから、その実施にあたっては、村内及び周辺自治体内の企業等の参入により、地域経済への貢献がなされるよう配慮するものとする。

(6) 事業の概要

日高村営改良住宅は、「添付2 事業対象地 配置図」に示すとおり、西ノ越団地に4棟8戸、西田地区の第1団地Aに5棟10戸、第1団地Bに3棟6戸、第2団地Aに8棟16戸、第2団地Bに2棟4戸、第3団地に8棟16戸が配置されており、その他、其々の団地に附帯施設が配置されている。

また、建替事業対象外の団地として、西田地区に第1団地C-1、C-2があり、其々2棟4戸が配置されている。

本事業では、西ノ越地区、西田地区（第1団地C-1、C-2を除く。）の既存住宅等及び旧東部児童館の躯体を段階的に解体・撤去し、更新住宅等を段階的に整備する。

なお、西ノ越団地、第3団地は既存住宅等の一部を撤去後、その敷地内へ更新住宅等を整備することを基本とし、第1団地A・B、第2団地A・Bは旧東部児童館の解体、撤去後にその敷地内へ更新住宅等を整備することを想定している。

更新住宅等の整備後は、既存住宅の入居者の本移転、退居等を行いつつ、整備した更新住宅等及び第1団地C-1、第1団地C-2の維持管理を行う。

西田地区の更新住宅等建設後の余剰地（第1団地A、第1団地Bの敷地を想定）については、事業者の提案により余剰地活用（付帯事業の実施）を可能とする。

本事業は、事業者が業務実施にあたり必要な調査、既存住宅等の解体撤去、更新住宅等の設計、建設及び工事監理した後、村に本施設の所有権を移転し、事業者が所有権移転後の事業期間中に係る維持管理・運営を行うBTO（Build Transfer Operate）方式により実施する。

2 事業者の業務範囲

ア 事業計画策定業務

事業者は、募集手続きにおいて提出した事業提案書に基づき、本事業の全体工程計画や業務水準、業務実施体制等を明示した業務全体の事業計画を策定すること。

イ 更新住宅等整備業務

事業者は、更新住宅等の整備に関わる業務として、下記の業務を行うこと。

(ア) 既存住宅等の解体撤去に関する業務

- ① 各種調査、申請、届出、協議等
- ② 既存住宅等の解体及び撤去設計
- ③ 既存住宅等の解体及び撤去工事
- ④ 解体・撤去したあとの聖地・造成工事
- ⑤ その他、本業務を実施する上で必要な関連業務

(イ) 更新住宅等の設計に関する業務

- ① 各種調査、申請、届出、協議等
- ② 更新住宅等の設計（造成設計・基本設計・実施設計・関連インフラ設計）
- ③ 設計住宅性能評価の取得
- ④ その他、本業務を実施する上で必要な関連業務

- (ウ) 更新住宅等の建設に関する業務
 - ① 各種調査、申請、届出、協議等
 - ② 更新住宅等の建設
 - ③ 建設住宅性能評価の取得
 - ④ その他、本業務を実施する上で必要な関連業務
- (エ) 更新住宅等の工事監理に関する業務
 - ① 更新住宅等の工事監理業務
- (オ) その他の業務
 - ① 長期修繕計画策定等
 - ② 交付金・補助金等申請関係書類等の作成支援
 - ③ 会計検査の支援
 - ④ その他、上記業務を実施する上で必要な関連業務

ウ 入居者移転支援業務

事業者は、入居者移転支援業務として以下の業務を行うこと。

- (ア) 移転計画・準備業務
 - ① 入居者説明会等の実施
 - ② 本移転に係る建設企業とのスケジュール調整
- (イ) 移転支援窓口業務
 - ① 移転支援窓口の設置
 - ② 移転支援担当者の配置
 - ③ 移転に係る窓口対応
- (ウ) 本移転支援業務
 - ① 本移転者の状況把握
 - ② 本移転意向確認
 - ③ 住戸抽選会等の実施
 - ④ 移転等説明会の実施
 - ⑤ 移転料の支払い等の手続
 - ⑥ 引越し支援等
- (エ) 退去・住替手続支援業務
 - ① 退去・住替に係る意向確認
 - ② 退去時の手続支援
 - ③ 退去時の立会
- (オ) 入居者移転に係る交付金等申請関係書類等の作成支援業務
- (カ) その他、上記業務を実施する上で必要なもの

エ 維持管理・運営業務

事業者は、更新住宅等及び第1団地C-1、第1団地C-2に係る維持管理・運営業務として、下記の業務を行うこと。

- (ア) 更新住宅等に係る維持管理業務
 - ① 維持管理に係る建築・設備点検保守管理業務
 - ② 維持管理に係る消防設備等点検保守管理業務
 - ③ 維持管理に係る昇降機点検保守管理業務（設置する場合）
 - ④ 維持管理に係る受水槽清掃業務

- ⑤ 維持管理に係る緊急通報システム点検保守管理業務
 - ⑥ 上記各項目に伴う各種申請等業務及び関連業務
 - ⑦ 維持管理に係る共用部・敷地内清掃業務
 - ⑧ 維持管理に係る警備業務
 - ⑨ 維持管理に係る植栽・外構・駐車場施設管理業務
 - ⑩ 居住者の移転に係る現状復旧業務
 - ⑪ 維持管理に係る修繕業務
 - ⑫ 大規模修繕業務（費用はサービス対価に含まない）
- (イ) 第1団地C-1、第1団地C-2に係る維持管理業務
- ① 維持管理に係る共用部・敷地内清掃業務
 - ② 維持管理に係る警備業務
 - ③ 維持管理に係る植栽・外構・駐車場施設管理業務
 - ④ 居住者の移転に係る現状復旧業務
 - ⑤ 維持管理に係る修繕業務
 - ⑥ 大規模修繕業務（費用はサービス対価に含まない）

オ 余剰地活用業務（付帯事業）

事業者が、自らの提案により付帯事業として余剰地の活用に関する以下の業務を行うことを可能とする。

西田地区のうち、更新住宅等を整備する用地（以下「更新住宅等用地」という。）、を除いた余剰地を村から行政財産の貸付として借り受け、もしくは購入して、自らの事業として土地活用等を行う。

3 事業期間等

ア 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約の締結日から令和37年3月31日までとする。

余剰地活用事業の事業期間については、事業者の提案に基づき、協議のうえ決定する。

イ 事業スケジュール(予定)

本事業のスケジュールは、概ね次表のとおりとするが、更新住宅等の建設、引渡し及び既存住宅等の解体撤去は事業対象地の状況に応じて実施するものとし、整備の完了した更新住宅等へ順次入居開始することを妨げるものではない。

また、事業者の提案により工期の短縮を可能とする。

表1 事業スケジュール(予定)

時期（予定）	内 容
令和6年12月	事業契約の締結
令和6年12月～	事前調査設計各種申請等の行政手続き
令和9年3月末	更新住宅等の建設工事終了・引渡し完了（全棟）
令和9年12月末	入居者本移転の終了
令和10年3月末	既存住宅等の解体撤去の完了

4 本事業の実施に当たり遵守すべき法規制・適用基準等

本事業を実施するにあたり、遵守すべき法令、基準等は次に示すとおりである。

ア 法令等

- ① 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号）
- ② 民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針（平成 12 年総理府告示第 11 号）
- ③ 建築基準法（昭和 25 年 5 月 24 日法律第 210 号）
- ④ 都市計画法（昭和 43 年 6 月 15 日法律第 100 号）
- ⑤ 消防法（昭和 23 年 7 月 24 日法律第 186 号）
- ⑥ 住宅地区改良法（昭和 35 年 5 月 17 日法律第 84 号）
- ⑦ 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年 6 月 23 日法律第 81 号）
- ⑧ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 号）
- ⑨ 電波法（昭和 25 年 5 月 2 日法律第 131 号）
- ⑩ 水道法（昭和 32 年 6 月 15 日法律第 177 号）
- ⑪ 高知県建築基準条例（昭和 63 年 3 月 23 日条例第 3 号）
- ⑫ 高知県屋外広告物条例（平成 8 年 3 月 26 日条例第 5 号）
- ⑬ 高知県ひとにやさしいまちづくり条例（平成 9 年 3 月 25 日条例第 1 号）
- ⑭ 改良住宅等改善事業制度要綱（平成 11 年 4 月 1 日付建設省住整発第 25 号）
- ⑮ 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成 10 年 10 月 9 日法律第 107 号）
- ⑯ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年 12 月 25 日法律第 137 号）
- ⑰ 資源の有効な利用の促進に関する法律（平成 3 年 4 月 26 日法律第 48 号）
- ⑱ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成 12 年 5 月 31 日法律第 104 号）
- ⑲ 日高村営住宅等の整備に関する基準を定める条例（平成 26 年 6 月 13 日条例第 14 号）
- ⑳ その他、本事業に関連する法律
※関係法令等を遵守すること。

イ 基準等

- ① 建築・設備設計基準及び同解説最新版（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- ② 公共建築工事標準仕様書及び同標準図最新版（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- ③ 公共建築工事仕様書（電気設備工事編）及び同標準図最新版（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- ④ 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）及び同標準図最新版（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- ⑤ 公共住宅建設工事共通仕様書最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ⑥ 公共住宅建設工事共通仕様書解説書（総則編・調査編・建築編）最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ⑦ 公共住宅建設工事共通仕様書解説書（規則編・電気編）最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ⑧ 公共住宅建設工事共通仕様書解説書（総則編・機械編）最新版（国土交通省

住宅局住宅総合整備課監修)

- ⑨ 公共住宅建設工事共通仕様書別冊部品及び機器の品質性能基準最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ⑩ 公共住宅建設工事積算基準最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ⑪ 公共住宅電気設備工事積算基準最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ⑫ 公共住宅機械設備工事積算基準最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ⑬ 公共住宅屋外設備工事積算基準最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ⑭ 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針（国土交通省告示第 1301 号）
- ⑮ 長寿社会対応住宅設計マニュアル集合住宅編（建設省住宅局住宅整備課監修）
- ⑯ 共同住宅の防犯設計ガイドブック防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針解説（財団法人ベターリビング、財団法人住宅リホーム・紛争処理支援センター企画編集）
- ⑰ 建築工事における建築副産物管理マニュアル・同解説最新版
- ⑱ 公共工事コスト縮減対策に関する建設省新行動計画の解説
- ⑲ 高知県における特定建設資材に係る分別解体等及び特定建設資材廃棄物の再資源化等の促進等の実施に関する指針

各法令、基準等は、いずれも本事業公募公示日の最新の法令を適用するものとする。各発注文書に齟齬がある場合は、事業契約書（案）、募集要項（案）、要求水準書（案）（案）質疑応答、実施方針（案）の順に高位とすることを原則とする。

参考基準等の解釈や参考基準等間の解釈に関して疑義が生じた場合は、別途、村と協議のうえ、適用について決定する。

5 事業者の収入及び負担

(1) 事業者の収入

事業者の収入は、村が事業者を支払う更新住宅等整備費及び入居者移転支援費、維持管理委託費から構成される。事業計画策定業務については、更新住宅等整備費及び入居者移転支援費双方に含むものとする。

また、余剰地活用事業における収入は、事業者の収入とする。

ア 更新住宅等整備費

原則、村は、事業者へ更新住宅等整備業務に要する費用を、事業契約の締結から事業期間満了までの間、事業契約書添付支払表に定める額を割賦方式により、年 4 回の元利均等方式で支払うものとする。ただし、村は社会資本整備総合交付金の申請を予定しており、完了した施設整備費の概ね 45% を完了後 60 日以内に一括して支払い、残額を割賦の対象とする（ただし、国による交付金の支給率は、年度により変動することがあるため、この時点での支払額は、4 月の交付決定後確定されるものであることに留意すること。）。

イ 入居者移転支援費

村は、入居者移転支援業務に要する費用を、各棟の移転状況を踏まえて、各年度の

年度末に実績に応じた額を事業者からの請求に基づき支払う。

ウ 維持管理・運営費

維持管理・運営業務に係る対価について、各更新住宅等の村への引渡し完了した日から事業契約の期間中、事業者に対し事業契約書添付支払表に定める額を平準化して、年4回（7月、10月、1月、4月）支払うものとする。

(2) 事業者の負担

事業者は、更新住宅等整備費及び入居者移転支援費について、村から支払いがあるまで負担する。

余剰地活用事業を提案した事業者は、余剰地購入費もしくは余剰地活用にかかる貸付料を村へ支払う。詳細は事業契約書（案）において提示する。

6 募集要項等の変更

募集要項(案)等の公表後、民間事業者からの質問やヒアリング結果等を踏まえ、募集要項(案)等の内容を見直し、変更を行うことがある。

なお、募集要項(案)等の変更を行った際は、速やかに村のホームページへ掲載し公表する。

第3 事業者の募集及び選定に関する事項

1 事業者の募集及び選定方法

事業者の募集及び選定は、競争性の担保及び透明性の確保に配慮し、公募プロポーザル方式で行う。

2 優先交渉権者の決定、契約の手順及びスケジュール(案)

募集要項(案)等の公表から、優先交渉権者の決定及び契約までのスケジュールは下記のとおりである。ただし、スケジュールは状況により前後する場合がある。

表 2 選定スケジュール(案)

日程（予定）	内 容
令和6年7月	募集要項等の公表（公募公告）
令和6年8月	募集要項等の説明会/募集要項等に関する質問の受付・回答
令和6年9月	参加表明書、参加資格確認申請書の受付公募参加資格確認審査の結果通知
令和6年10月	提案書の受付
令和6年11月	プレゼンテーション、事業者選定
令和6年11月	選定結果・審査講評の公表、基本協定の締結
令和6年12月	仮契約の締結
令和6年12月	事業契約の成立（議会の承認をもって発効）

3 公募参加者の備えるべき参加資格要件

(1) 公募参加者の構成等

ア 公募参加者の構成

公募参加者は、本事業を推進する上で必要な企画力、信用、技術的能力及び実績を有する複数の企業（以下、「構成企業」という。）により構成されるグループ（以下、「公

募参加グループ」という。) とすること。

- (ア) 公募参加グループは、設計業務を行う企業（以下「設計企業」という。）、建設業務を行う企業（以下「建設企業」という。）、工事監理業務を行う企業（以下「工事監理企業」という。）、入居者移転支援業務を行う企業（以下「入居者移転支援企業」という。）、維持管理業務を行う企業（以下「維持管理企業」という。）、運営を行う企業（以下「運営企業」という。）及び余剰地活用事業を行う企業（以下「余剰地活用企業」という。）等により構成されるものとする。
- (イ) 設計企業、建設企業、工事監理企業、入居者移転支援企業、維持管理企業及び運営企業は、必ず公募参加グループに含むこと。余剰地活用企業は必ずしも公募参加グループに含まなくてもよい。
- (ウ) 公募参加グループは、参加表明書及び参加資格確認申請書の提出時に、設計・工事監理・建設・維持管理・運営等、提案時決定している全ての企業を明らかにすること。なお、設計業務、建設業務、維持管理業務、運営業務については、当該業務の一部を、第三者（協力企業）に再委託することも可能とするが、提案書にその旨と委託企業名を明示すること。
- (エ) 「(2) 公募参加者の参加資格要件」の要件を満たす者は、本事業の複数の業務を実施することができるものとする。ただし、建設企業は工事監理企業を兼ねることはできない。
- (オ) 構成企業及び構成企業と資本関係又は人的関係のある者(下記①、②)は、他の公募参加グループの構成企業になることはできないものとする。

① 資本関係のある者

次のいずれかに該当する者。ただし、子会社（会社法第2条第3号及び会社法施行規則第3条の規定による子会社をいう。以下同じ。）若しくは子会社の一方が会社更生法第2条第7項に規定する更生会社（以下、「更生会社」という。）又は民事再生法第2条第4号に規定する再生手続が存続中の会社であり、かつ、国土交通省の公募参加資格認定を受けていない場合は除く。

- a 親会社（会社法第2条第4号及び会社法施行規則第3条の規定による親会社をいう。以下同じ。）と子会社の関係にある場合
- b 親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合

② 人的関係のある者

次のいずれかに該当する者。ただし、a については、会社の一方が更生会社又は民事再生法第2条第4号に規定する再生手続が存続中の会社であり、かつ、国土交通省の公募参加資格認定を受けていない場合は除く。

- a 一方の会社の代表権を有する者（個人商店の場合は代表者。以下同じ。）が、他方の会社の代表権を有する者を現に兼ねている場合
- b 一方の会社の代表権を有する者が、他方の会社の会社更生法第67条第1項又は民事再生法第64条第2項の規定により選任された管財人を現に兼ねている場合

イ 代表企業等の選定

- ① 公募参加グループは、応募企業グループの中から、代表企業（単独企業）を定め、公募参加表明書の提出時に代表企業名、構成企業名及び協力企業名を明らかにすること。
 - a 構成企業とはS P Cから直接業務を受託する企業をいう。

- b 協力企業とは構成企業から業務を請け負う企業をいう。
(代表企業、構成企業、協力企業を総称して構成員という。)
- ② 代表企業は、公募手続きや、優先交渉権者となった場合の契約協議などの村との調整及び協議等における窓口役を担う。

ウ その他

- ① 参加表明書により参加の意思を表明した公募参加グループの代表企業の変更は認めない。
- ② 参加表明書により参加の意思を表明した公募参加グループの代表企業以外の構成員の変更も原則として認めない。但し、やむを得ない事情が生じた場合は、村と協議を行い、提案書の受付期限日の前日までに村が承諾した場合に限り、構成員の変更及び追加を行うことができるものとする。

(2) 公募参加者の参加資格要件

ア 公募参加者共通の参加資格要件

公募参加者は、下記のいずれにも該当しない者とする。

- (ア) 法人でない者
- (イ) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者。
又はその者を代理人、支配人その他使用人若しくは応募代理人として使用する者。
- (ウ) 日高村建設工事指名停止措置要綱に基づく指名停止期間中の者。
- (エ) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 28 条に規定する指示又は営業の停止の措置を受けている者。
- (オ) 建築士法第 26 条第 2 項の規定による事務所の閉鎖命令を受けている者
- (カ) 次のいずれかに該当する破産手続開始の決定を受けて復権を得ない法人又は外国の法令上これと同様に取り扱われている法人
 - ① 旧会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）第 30 条第 1 項若しくは第 2 項又は会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項若しくは第 2 項の規定に基づき更生手続開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者。
 - ② 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条第 1 項又は第 2 項の規定に基づき再生手続開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者。ただし、国土交通省の公募参加資格認定を受けている者を除く。
 - ③ 会社法（平成 17 年法律第 86 号）の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成 17 年法律第 87 号）第 64 条による改正前の商法（明治 32 年法律第 48 号）第 381 条第 1 項の規定による会社整理の開始の申立て又は同条第 2 項の規定による通告がなされている者。
 - ④ 旧破産法（大正 11 年法律第 71 号）又は破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づき破産の申立て又は旧和議法（大正 11 年法律第 72 号）に基づき和議開始の申立てがなされている者。
- (キ) 役員のうち次のいずれかに該当する者がある法人
 - ① 成年被後見人若しくは被保佐人又は外国の法令上これらと同様に取り扱われている者。
 - ② 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者又は外国の法令上これと同様に取り扱われている者。
 - ③ 禁錮以上の刑（これに相当する外国の法令による刑を含む。）に処せられ、そ

の執行を終わり又は執行を受けることがなくなった日から起算して5年を経過しない者。

- ④ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者。
 - ⑤ 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人が上記のいずれかに該当する者。
- (ク) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者がその事業活動を支配する法人。
- (ケ) 直前2年間の法人税、消費税又は法人村民税を滞納している者。
- (コ) 本事業に係るアドバイザーと資本もしくは人的関係のあるもの。
村は、伊庭オフィス代表伊庭良知と本事業に関するアドバイザー業務委託契約を締結する。
- (サ) 選定委員会の委員が所属する企業又はその企業と資本又は人的関係のあるもの
人的関係とは、両者の役員を兼ねていることをいう。
資本関係とは、両者の株式の20%以上をもっていることをいう。

イ 設計企業の参加資格要件

設計企業は、下記の①～②の要件をすべて満たすこと。複数の者で業務を分担する場合は、統括する設計企業を置くものとし、少なくとも1社が下記の要件を満たしていること。

- ① 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所登録をしていること。
- ② 公募公告日から起算して過去10年間に完成した、提案する更新住宅等と同一の構造且つ2階建て以上の共同住宅の新築工事に伴う実施設計を履行した実績を有すること。

ウ 建設企業の参加資格要件

(ア) JVの場合

- ① JVの組成にあたっては、共同施工方式又は分担施工方式のいずれかによるものとする。
共同施工方式の場合、aからdの要件をすべて満たすこと。
分担施工方式の場合、次のa及びbの要件を満たすこととし、構成員の数及び分担工事額については参加グループの提案に委ねる。
 - a JVには、村内業者を構成員として1者以上含むこと。
 - b JVの代表構成員は出資比率または分担工事額が構成員中最大である者であって、単独の企業であること。
 - c JVの構成員数は2者又は3者であること。
 - d 1構成員当たりの出資比率は、構成員数が2者の場合は30%以上、3者の場合は20%以上であること。

また、代表構成員は下記の②～③の要件をすべて満たし、その他の構成員は、②の要件を満たすこと。

なお、すべての建設企業は、工事監理企業を兼ねることはできない。

- ② 構成企業ごとに建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）別表第 1 の上欄に掲げる建設工事の種類のうち、資格登録名簿の対象工種に該当する種類（「土木一式工事」、「建築一式工事」、「電気工事」又は「管工事」等）のうち、実施する工事に関する同法に基づく特定建設業の許可を有すること。
- ③ 公募公告日から起算して過去 10 年間に完成した、提案する更新住宅等と同一の構造且つ 2 階建て以上の共同住宅の新築工事の元請施工実績を有していること。

（イ）単体企業の場合

- ① 村内業者であること。
- ② 日高村建設工事入札参加有資格者として「建築一式」の業種に登録があること。
- ③ 建築一式工事の特定建設業許可を有すること。
- ④ 公募公告日から起算して過去 10 年間に完成した、提案する更新住宅等と同一の構造且つ 2 階建て以上の共同住宅の新築工事の元請施工実績を有していること。

エ 工事監理企業の参加資格要件

工事監理企業は、1 者で業務を担当する場合は、下記の①～③の要件をすべて満たすこと。また、複数の者が業務を分担する場合は、少なくとも 1 社が要件を満たすこと。

- ① 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所登録をしていること。
- ② 建設担当企業の会社法に定める子会社でないこと。
- ③ 公募公告日から起算して過去 10 年間に完成した、提案する更新住宅等と同一の構造且つ 2 階建て以上の共同住宅の新築工事に伴う工事監理を履行した実績を有すること。

オ 入居者移転支援企業の参加資格要件

特に定めない。ただし、提案内容に該当する資格がある場合は、保有する企業に限る。

カ 維持管理企業、運営企業、余剰地活用企業の参加資格要件

特に定めない。ただし、提案内容に該当する資格がある場合は、保有する企業に限る。

（3）参加資格要件の確認

「（2）公募参加者の参加資格要件」の確認基準日は、公募参加申込書の提出期限日とする。

公募参加申込書の受付期限日から優先交渉権者決定の日までに参加資格要件を欠く事態が生じた場合の対応は以下のとおりとする。

- ① 公募参加申込書の受付日から優先交渉権者決定日までの間に、公募参加グループの構成企業に公募参加資格要件を欠く事態が生じた場合には、公募参加グループの申し出により、村が承認した場合は、構成企業（ただし、代表企

業を除く)の変更ができるものとする。

- ② 優先交渉権者決定日の翌日から事業契約締結日までの間に、公募参加グループの構成企業に公募参加資格要件を欠く事態が生じた場合には、公募参加グループの申し出により、村が承認した場合は、構成企業(ただし、代表企業を除く)の変更ができるものとし、村は変更後の参加グループと仮契約を締結できるものとする。

4 審査及び選定に関する事項

(1) 審査に関する基本的な考え方

提案審査は、学識経験者及び地域住民等で構成する「事業者選定委員会」において、優先交渉権者決定基準に基づく審議を経て、最優秀提案者を選定する。

(2) 審査及び選定の内容

選定委員会において、応募価格のほか、更新住宅等の整備計画、維持管理計画、運営計画、移転支援計画、資金計画、余剰地活用計画等について総合的に審査を行う。審査の結果、最高総合評点を獲得した者を優先交渉権者候補者として村に報告する。村は、選定委員会の決定を尊重して優先交渉権者を決定する。

ア 審査手順に関する事項

審査は、以下の手順により行うものとする。

(ア) 資格審査

公募参加者の備えるべき参加要件等に関する適格審査

(イ) 提案審査

① 基本的要件に関する適格審査

② 優先交渉権者決定基準に基づく、更新住宅等の整備計画、維持管理計画、運営計画、移転支援計画、資金計画、余剰地活用計画、リスク管理、村が支払うサービス対価の提案額等の総合的な提案内容に関する審査

(ウ) 提案内容に対するプレゼンテーション及びヒアリング

① 提案内容に関し、各公募参加者のヒアリングをして審査を行う。(審査の方法、審査の配点、基準、視点等は優先交渉権者決定基準に示す。)

(3) 公募公告

公募公告は、令和6年7月23日とし、募集要項等と共に、村のホームページにおいて公表する。

(4) 募集要項等に関する説明会の開催

本事業に対する民間事業者の参入促進に向け、事業内容、募集参加の手続き及び優先交渉権者選定に関する事項等について、村の考え方を説明するため、募集要項等の説明会を以下のとおり開催する。

表 3 募集要項等に関する説明会の概要

開催日時	令和6年8月13日(火) 16:00~17:00
開催場所	日高村役場3階 大会議室
参加申込方法	「募集要項等に関する説明会 参加者申込書(様式1)」に必要事項を記入のうえ、電子メールにファイルを添付し、下記申込先に提出すること。窓口・電話での受付は行わない。 なお、メールタイトルは「募集要項等に関する説明会参加申込(企業名)」と明記すること。
申込先及び問い合わせ先	日高村 建設課 E-mail: kensetsu@vill.hidaka.lg.jp
参加人数	1社 3名以内とする。
申込期限	令和6年8月8日(木) 17時必着
留意事項	当日は本資料の配付を行わないため、募集要項等については、応募者において持参すること。

(5) 募集要項等に関する質問の受付・回答

募集要項等に記載の内容に係る質問の受付、回答を以下のとおり行う。

表 4 募集要項等に関する質問の受付・回答の概要

提出期限	令和6年8月16日(金) 17時必着
提出方法	募集要項等に関して質問・意見がある民間事業者等は、その内容を「(様式2) 募集要項等に関する質問書」、「(様式3) 募集要項等に関する意見書」に簡潔に記入の上、電子メールでファイル添付にて提出すること。 なお、メールタイトルは「募集要項等に対する質問・意見(企業名)」と明記すること。
提出先及び問い合わせ先	日高村 建設課 E-mail: kensetsu@vill.hidaka.lg.jp
回答及び公表	募集要項等に関して提出された質問及び意見に対する回答は、質問及び意見者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもの、質問及び意見者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、随時村のホームページで公表する。個別の回答は行わないが、提出のあった質問・意見のうち、村が必要と判断した場合には、提出者に対して直接ヒアリングを行うことがある。 質問及び意見者の事業者名は公表しない。

(6) 事前調査の申請

提案書作成に関し、事前に調査等を行うことが必要な場合は、村に申し出れば許可することがあるので、調査を希望する者は、「事前調査申請書（様式集【様式 1-14】）に必要事項を記入のうえ、下記に提出すること。

提出先：日高村役場建設課

電 話：0889-24-5114

E-mail：kensetsu@vill.hidaka.lg.jp

(7) 応募参加表明及び資格審査

ア 提出書類

募集に参加を希望する者は、公募参加グループの代表企業を応募者として、次に掲げる書類を提出し、審査を受けるものとする。

- ① 「応募表明書」（様式集【様式 1-1】）
- ② 「応募資格審査申請書」（様式集【様式 1-3】）
- ③ 添付書類（様式集【様式 1-2】、【様式 1-4】 から【様式 1-10】までを参照のこと。）
- ④ 直近 2 年の法人税等の滞納のない証明書

イ 提出期間及び場所

提出期間及び場所は、次のとおりとする。

- ① 提出期間：令和 6 年 9 月 2 日（月）午前 9 時から
令和 6 年 9 月 6 日（金）午後 5 時まで
- ② 提出場所：日高村役場建設課
- ③ 提出方法：持参又は郵便での送付とし、ファックス又は電子メールによる提出は認めない。

ウ 資格審査

村は、提出書類に基づいて応募者が備えるべき応募資格要件並びに維持管理・運営企業が備えるべき要件具備について審査を行う。

エ 参加資格の審査結果及び応募番号の通知

応募資格の審査結果は、令和 6 年 9 月 1 2 日（木）までに応募者の代表企業に通知する。

この場合において、当該資格があると認めた者に対して、後記（8）に示す応募にあたり必要となる応募番号は応募資格適格通知書を以て電子メールにより通知する。また、当該資格がないと認めた者に対しては、その理由を付して通知する。

なお、電話又は来庁による問い合わせには回答しない。

オ 応募資格がないと認められたものに対する理由の説明

応募資格がないと認められた者は、村に対し書面により説明を求めることができる。

- ① 書面の提出期限：令和 6 年 9 月 2 0 日（金）午後 5 時まで
- ② 書面の提出場所：日高村役場建設課
- ③ 書面の提出方法：「応募資格がないと認めた理由の説明要求書」（様式集【様式 1-11】）に記入の上、持参又は郵送での送付とし、ファックス又は電子メールによる提出は認めない。
- ④ 回答期限・方法：令和 6 年 9 月 2 7 日（金）までに、書面により回答する。

カ 応募参加資格の取消

村は、応募資格があると認められた者が次の各号の一つに該当するときは、エの通知を取り消し、改めてその旨を通知するものとする。

- ① 応募参加資格があると認められた者が、募集日時までに当該資格を喪失したとき。
- ② その他村が特に募集に参加させることが不相当であると認められたとき。

ただし、応募者が応募者の構成員のうち代表企業以外の構成員について前記3（3）に示す手当てを行い、その内容を村が書面により承認した場合はこの限りではない。（様式集【提案 1-12】を参照のこと。）

（8）応募

応募参加資格があると認められた応募者は前記（7）エの項に示す応募参加資格的確通知書を持参のうえ、二次(提案)審査に関する提出書類を以下の要領により提出する。なお、応募は公募参加グループの代表企業が行うこと。

ア 応募期間等

- (ア) 募集期間：令和6年10月18日（金）正午まで
- (イ) 提出場所：日高村役場建設課
- (ウ) 提出方法：持参することとし、郵便、ファックス又は電子メールによる提出は認めない。なお、応募者の提案書は1案のみとする。
- (エ) 提出書類：様式集の【様式 2-1】から【様式 3-11】までを参照のこと。
- (オ) その他

応募者については、匿名として審査を行うため、提案書のうち指定する様式については、様式の所定の欄に、前期（7）エに示す応募参加番号を記載し、応募参加グループ名、企業名、住所、企業を特定できるマーク（社章）等は記載しないこと。（様式集参照）

イ 提案書に記入する価格

優先交渉権者決定に当たっては、価格提案書（様式集【様式 3】）に記入された価格をもって審査の価格とする。

価格提案書には、下記の価格を記載すること。

- (ア) 提案価格A：下記①～④の合計
 - ① 本施設整備費並びにその消費税及び地方消費税相当額（下記 a 及び b の合計額）
 - a 本施設整備費のうち、引渡し時に一時金として支払う価格並びにその消費税及び地方消費税相当額
 - b 本施設整備費のうち、割賦により支払う価格に合計並びにその消費税及び地方消費税相当額
 - ② 本施設整備費の割賦支払により生じる割賦手数料
 - ③ 入居者移転支援費並びにその消費税及び地方消費税相当額
 - ④ 本施設維持管理・運営費並びにその消費税及び地方消費税相当額
 - ⑤ SPC の設立に要する費用と 30 年間の運営に要する費用並びにその消費税及び地方消費税相当額
- (イ) 提案価格B：収益事業による、村の収入増の見込額の事業期間内の総額
- (ウ) 参考価格A：村が大規模修繕のために、30年間毎年平準化して準備すべき価格の合計とその消費税及び地方消費税相当額

ウ 予定価格

本事業の予定価格は、応募者が複数グループであった場合、応募表明後に公表する。

なお、予定価格は事業期間にわたって村がSPCに支払う本施設整備業務の対価、割賦手数料及び入居者移転支援業務、本施設維持管理運営業務およびSPCの運営業務の対価、並びにその各金額のうち消費税対象額に対する消費税及び地方消費税相当額を単純に合計した金額（総額）であり、以下のものが含まれる。ただし、事業契約書（案）に規定する金利変動及び物価変動等に応じた改定率は見込んでいない。

- ① 本施設整備業務の対価
- ② 本施設整備費並びにその消費税及び地方消費税（10%）
- ③ 割賦手数料

提案に際し割賦手数料の計算に使用する基準金利は、「令和6年9月12日（木）午前10時30分現在におけるRIFINITIV東京スワップレート（T.S.R）として表示されるTONAベース15年物（円/円）金利スワップレート（JPTRS RTOA=RFTB）」とする。

ただし、実際に村が返済するときの金利は、施設の引き渡し完了日の2営業日前の基準金利となることに留意すること

エ 応募の辞退

応募参加資格があると認められた応募者が募集を辞退する場合は、「応募」（様式集【提案1-13】）を持参すること。

オ 応募の棄権

応募参加資格があると認められた応募者が、(1)に示す募集期間に、募集に参加しない場合は、棄権したものとみなす。

カ 公正な募集の確保

応募者は、「私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律」（昭和22年法律第54号）に抵触する行為を行ってはならない。また、公正に募集を執行できないと認められる場合又はその恐れがある場合は、当該応募者を参加させず、又は募集の執行を延期し、若しくは取り止めることがある。

なお、後日不正な行為が判明した場合には、契約の解除等の措置をとることがある。

キ 募集の延期・中止

募集が公正に執行することができないと認められるとき、又は災害その他やむを得ない理由がある場合には、募集の執行を延期し、若しくは中止することがある。

ク 応募の無効

次のいずれかに該当する応募は無効とする。

- ① 地方自治法施行令第167条の4に規定する者のした応募
- ② 応募者に必要な資格のない者及び虚偽の申請を行った者の応募並びに応募に関する条件に違反した応募
- ③ 提案書記載の価格、氏名その他の事項を確認できない応募
- ④ 提案書記載の価格を加除訂正した応募及び記名押印のない応募
- ⑤ 同一の応募者又はその代表者が同一事項に二通以上の応募をした応募
- ⑥ 同一人が二人以上の応募者の代理人としてした応募

- ⑦ 委任状を持参しない代理人がした応募
- ⑧ 談合その他不正の行為があったと認められる応募
- ⑨ 郵便又は電信による応募
- ⑩ ①から⑨までに掲げる者のほか、募集に関する条件に違反した応募

ケ 応募提案書の取扱い

(ア) 著作権

本事業に関する提出書類の著作権は公募参加者に帰属する。ただし、事業者の選定に関する情報の公表時及びその他村が必要と認める時には、村は提出書類の全部又は一部を使用できるものとする。

また、契約に至らなかった公募参加者の提出書類については、返却しないものとし、事業者の選定以外には使用しない。

(イ) 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、原則として提案を行った公募参加者が負うものとする。

(ウ) 提案書の変更の禁止

提案書の変更、差替え若しくは再提出は認めない。

コ 応募保証金

応募保証金は免除する。

(9) 審査結果及び評価の公表方法

ア 審査結果の公表

村は、審査結果を公募参加グループの代表企業に通知するとともに、村のホームページにて公表するものとする。

イ 優先交渉権者を決定しない場合

村は、事業者の募集において、公募参加者がいない場合、又は、いずれの公募参加者の提案内容も要求水準に達しない等の理由により、本事業をPFI事業として実施することが適当でないと判断した場合には、優先交渉権者を決定せず、特定事業の選定を取り消すことができる。

5 優先交渉権者の決定方法

優先交渉権者の選定は、公募プロポーザル方式で行う。審査委員会は、予定価格の制限の範囲内の価格をもって募集を行った者のうち、総合評点が最高点となる者を選定し、村へ報告する。村は、審査委員会の報告を尊重して優先交渉権者を決定する。

詳細は「優先交渉権者決定基準」を参照すること。

(1) 審査委員会

応募提案者の審査及び優先交渉権者候補者の選定は、審査委員会が優先交渉権者決定基準に基づき行う。

審査委員会委員

氏名	役職等
垣内 陽三	住民代表
山中 義雄	住民代表
岡本 芳子	住民代表
尾崎 政廣	日高村議会 副議長
大川内 慎治	日高村議会 総務常任委員会委員長
谷口 秀司	福祉館運営審議会 委員長
川 富雄	民生委員
山脇 靖幸	日高村住宅入居者選考委員 委員長
学識経験者調整中	

※審査委員は、その審査までの間に役職等に変更があっても継続する。ただし、変更後の役職等により審査に支障が出ると村が判断した場合は充職とし、審査委員を変更することがある。

(2) 審査手順

審査委員会は、応募資格があると認められた者から提出された提案書の内容が、村が要求する本施設整備業務及び本施設維持管理・運営業務に関する要求水準を満足することを前提とし、提案金額及び提案書の内容に係る審査を行う。

(3) プレゼンテーション・ヒアリングの実施

提案内容の説明を求める必要がある場合は、応募者にヒアリング（書類形式を含む。）を行う。なお、その場合の詳細な日程等については、別途、応募者に対して通知するものとする。

(4) 優先交渉権者の選定及び決定

審査委員会は、提案金額及び提案書の内容について、優先交渉権者決定基準に基づき審査を行い、審査の結果、最高総合評点を獲得した者を優先交渉権者候補者として村に報告するものとする。村は、審査委員会の決定を尊重して、優先交渉権者を決定する。

(5) 応募結果の通知及び公表

村は、優先交渉権者決定後、速やかに応募者に対して応募結果を通知するとともに、村のホームページへの掲載により応募結果を公表する。

(6) 優先交渉権者を選定しない場合

村は、民間事業者の募集、応募提案の評価及び選定において、最終的に応募者がいない、あるいはいずれの応募者においても村の財政負担の軽減の達成が見込めない、すべての提案の水準が村の求める水準に達していない等の理由により、本事業を PFI 事業として実施することが適当でないと判断した場合には、優先交渉権者を選定せず、特定事業の選定を取消すこととし、その旨を速やかに公表する。

6 優先交渉権者との契約等

(1) 手続きにおける交渉の有無

優先交渉権者決定後の契約手続きにおいて、募集条件の重要な変更は行わない。

(2) 基本協定の締結

優先交渉権者となった応募者は、優先交渉権者決定後速やかに、村を相手方として「基本協定書」に基づき基本協定を締結しなければならないものとする。

(3) 特別目的会社（SPC）の設立

優先交渉権者は、基本協定締結後、村との仮契約の調印までに、本事業を実施する会社法（平成 17 年法律第 86 号）に定める株式会社として、村内に SPC を設立するものとする。なお、SPC の所在地を事業対象地内に登記する場合は、SPC において専用空間を確保するものとする。SPC は、本事業以外の一切の事業が出来ないことを、定款等により明らかにすること。

SPC の出資金の額は、事業者提案とする。ただし、SPC の設立は、次の要件をすべて満たすこととする。

- ① 構成員全体の SPC に対する出資比率の合計は、全体の 50% を超えるものとする。
- ② 優先交渉権者となった公募参加グループの構成員による出資は必要条件ではないが、代表企業は必ず SPC に出資すること。
- ③ 代表企業は、全出資者中、最大の株式を所有すること。
- ④ SPC の出資者は、村の文書による承諾がある場合は SPC の株式を譲渡、担保等の設定その他処分を行うことができる。

(4) 事業契約の締結等

ア 事業仮契約の締結

村は、前記（2）に示す SPC と事業契約に係る事業仮契約を締結する。

イ 事業契約の発効

本事業は、PFI 法第 12 条の規定により日高村議会の議決に付きなければならない契約であるため、議決を得た後、村が SPC に対し事業契約を成立させる旨の意思表示をしたときに、前記アに示す事業仮契約は本契約として効力を生ずるものとする。

なお、村と SPC との間において事業契約が効力を生ずるに至らなかった場合には、村及び SPC が本事業の準備に関して既に支出した費用は各自の負担とし、村及び SPC は相互に債権債務の関係は生じないものとする。

ウ 契約保証金

SPC は、施設整備業務の対価の相当する金額（割賦手数料を除く。）の 100 分の 5 以上の額の契約保証金を事業契約と同時に納付しなければならない。ただし、SPC は、建設工事の履行を確保するため、契約保証金に代わり担保となると村が認めた有価証券等の提供又は、事業契約締結の日から本施設の引渡し予定日までを期間として、施設整備業務の対価に相当する金額の 100 分の 5 以上について、村を被保険者とする履行保証保険契約を締結することによってこれに代えることができるものとする。

SPC は、維持管理期間中、維持管理対価の年額の 100 分の 5 以上の額を、維持管理開始までに村に納付しなければならない。

エ 契約条件の変更

契約の締結に当たっては、村が入居者のサービス向上に資すること、よりよい事業遂行に資すること、村の財政負担の軽減に資すること等、変更が事業の向上に効果があると認めた場合以外、SPCの提案価格及び提案書の内容並びに募集要項等に示した契約条件について、変更することはできないことに留意すること。

オ 違約金の請求

村は、SPC又は優先交渉権者となった応募者がその責めに帰すべき事由により事業契約を締結しない場合は、契約保証金と同額を違約金として請求する。

なお、事業契約締結にかかるSPCの弁護士費用、印紙代等はSPCの負担とする。

カ 契約締結に至らなかった場合

優先交渉権者となった応募者が契約を締結しない場合、村は優先交渉権者となった応募者を除く応募者のうち、優先交渉権者決定基準に基づく総合評点の高い者から順に契約交渉を行うことがある（地方自治法施行令第167条の2の規定に基づく随意契約）。

(5) SPCの指定管理者の指定について

SPCと事業契約を結んだ場合は、日高村公の施設に係る指定管理者の指定の手続き等に関する条例に基づき、SPCを本事業に係る施設の指定管理者とする旨の議会の議決を得た後、事業期間中の管理を委託する。

7 その他

(1) 情報提供

本事業に関する情報提供は、適宜、村のホームページ等を通じて行う。

(2) 契約手続きにおいて使用する言語及び通貨等

使用する言語は日本語、単位は計量法に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時間とする。

(3) 応募に伴う費用負担

応募に伴う費用については、すべて応募者の負担とする。

また、応募資格要件に係る個別質問に要する書類、応募資格の審査に要する書類及び応募提案書については、返却しない。

第4 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1 SPCの権利義務に関する制限

(1) SPCの事業契約上の地位の譲渡

村の事前の書面による承諾がある場合を除き、SPCは事業契約上の地位及び権利義務を譲渡、担保提供その他の方法により処分してはならないものとする。

(2) SPCの株式の譲渡・担保提供等

本事業を遂行するため設立されたSPCに出資を行った者は、本事業が終了するまでSPCの株式を保有するものとし、村の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他一切の処分を行ってはならないものとする。ただし、本事業に必

要な資金を融資する融資機関が担保権を設定する場合は、除くものとする。

(3) 債権の譲渡・質権設定および債権の担保提供

S P Cが、村に対して有する本事業の設計、建設及び維持管理業務の提供に係る債権の譲渡、質権の設定及びこれの担保提供は、村の事前の書面による承認がなければ行うことができないものとする。

2 村と事業者の責任分担

(1) 責任分担の考え方

本事業における責任分担の考え方は、適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものであり、事業者が担当する業務については、原則として事業者が負うものとする。ただし、村が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、村が責任を負うものとする。

(2) 予想されるリスクと責任分担

村と事業者の責任分担は、原則として別紙1「リスク分担表」によることとし、応募者は負担すべきリスクを想定したうえで応募を行うものとする。

なお、別紙1「リスク分担表」に示されていないリスクについては、双方の協議により事業契約書（案）で定めるものとする。

(3) リスクが顕在化した場合の費用負担の方法

村又は事業者のいずれかが責任を負うべきリスクが顕在化した場合に生じる費用は、その責任を負う者が負担することを基本とする。また、村及び事業者が分担して責任を負うべきリスクが顕在化した場合に生じる費用の負担方法は、事業契約書（案）において定める。

なお、事業者は、自らが負担するリスクのうち、保険により費用化できるリスクについては、合理的な範囲で保険を付保するものとする。

3 業務の要求水準

本事業において事業者が実施する業務の要求性能及びサービス水準については、要求水準書（案）として募集要項（案）と併せて提示する。

4 事業者の責任の履行に関する事項

事業者は、事業契約書に従い、誠意をもって責任を履行するものとする。

なお、事業契約締結にあたっては、事業契約の履行を確保するため、契約保証金の納付又は履行保証保険の付保等の保証措置による事業契約の保証を行うことを想定している。

5 村による事業の実施状況の確認

(1) モニタリングの実施

村は、事業者が定められた業務を確実に遂行し、要求水準書（案）等に規定した要求水準および提案書に記載の事業内容を達成しているか否かを確認するため、事業の実施状況についてモニタリングを実施する。

村は、事業者のセルフモニタリング結果に基づき村のモニタリングを実施する。また、村は、モニタリングの結果に基づき必要に応じて是正措置を行う。

(2) モニタリングの時期

事業者は、募集要項及び事業者の提案に基づき、モニタリングの実施時期、実施内容、実施方法等を具体的にまとめた以下の資料を作成し、村に提出する。

村は、各資料を確認し必要に応じて協議及び是正を行う。以下の資料の様式は、村と事業者の協議の上、決定する。

(3) 要求水準書（案）の項目、内容及び事業者の提案に応じた各業務の業務水準達成の確認時期、確認者、確認の方法等を記載した業務水準等確認計画書

【提出時期】各業務の着手前に提出、協議を得て、村の同意を得ること。

ア 要求水準書（案）の項目、内容及び事業者の提案に応じた各業務の業務水準達成の確認状況を反映した要求水準等適合チェックリスト

【提出時期】各業務の完了後（ただし工事施工は主要部位の施工完了後毎）

イ 各業務の実施段階に応じたコストの発生状況を確認するためのコスト管理計画書

【提出時期】各業務の着手前、実施中、完了後（ただし設計は実施中を除く）

モニタリングは、上記（ア）～（ウ）の資料を活用しながら、下記に示す内容を実施することを予定している。ただし、別途、村がモニタリングを必要とする場合は、村の定める方法手段により随時実施するものとする。

ア 業務着手時

事業者は、業務着手前に業務全体に関する業務概要及び業務項目、実施方針、業務工程、照査計画、実施体制等を記載した事業計画書を村に提出し、村は、要求した事業スケジュール等に適合していることの確認を行う。

イ 事前調査時

村は、事前調査完了時に、事業者から提出された調査結果等について、要求水準書（案）等を満たしているか否かの確認を行う。

ウ 設計時

村は、基本設計及び実施設計の各完了時に、事業者から提出された設計図書について、要求水準書（案）等を満たしているか否かの確認を行う。

設計の状況について、事業者は、打ち合わせ時や村から要請を受けた際には随時報告・資料提出を行うこと。

エ 既存住宅等の解体及び撤去時

村は、事業者の行う既存住宅等の解体撤去業務について、要求水準書（案）等を満たしているか否かの確認を行う。

事業者は、解体撤去工事完了時に村に報告し、完了状況の確認を受けること。

オ 工事施工時

村は、更新住宅等が設計図書に従って建設されていることを確認するため、事業者の行う工事施工、工事監理の状況について定期及び随時確認を行う。なお、村は事前の通知なしに建設工事に立ち会うことができるものとし、事業者は、施工に関する検査又は試験の実施について、事前に村に通知するものとする。また、村はこれらに立

ち会うことができるものとする。

事業者は、建築基準法に規定される工事監理者及び建設業法に定められた主任技術者又は監理技術者を配置し、工事監理を行うこと。

また、工事の施工状況について村から要請を受けた場合には、事業者は、説明及び報告、施工記録の提出を行うとともに、工事現場での施工状況について村の確認を受けること。

カ 工事完成及び施設引渡し時

村は、更新住宅等が要求水準書（案）等に定められた水準および提案書記載の内容を満たしているか否かの確認を行う。

なお、事業者は、村の確認の際に施工記録を用意し、現場にて村の確認を受けること。

キ 入居者移転支援時

事業者は、入居者移転支援業務期間中、事業者による業務の実施状況について、村の求めに応じて随時村に報告し、業務水準を満たしていることの確認を受けること。

ク 余剰地活用時

村は、余剰地活用の履行状況が提案内容に記載された内容の水準を満たしているか否かについて確認するため、事業期間中、随時実地調査を行う。また、事業者は、村が要請したときは、余剰地活用の履行状況を村に報告する。

ケ 随時

事業者は、事業提案に従い村内業者契約額の更新住宅等整備費に対する割合がわかる集計表を作成し、これらが証明できる書類（契約書等）を備え、村の求めに応じ提出する。事業提案時から契約金額の変更や協力業者の変更をした場合はその都度、修正し割合を満たしていることを確認すること。

(3) モニタリングの費用の負担

村が実施するモニタリング実施のために村に発生する費用は、村の負担とする。その他の費用は事業者の負担とする。

(4) モニタリング結果への対応

モニタリングの結果、要求水準及び事業者が提案した内容が達成されていない場合には、村は、事業者に対して改善を指示する。事業者が、村からの指示に従わない場合は、村からの支払いの延期、支払額の減額又は契約解除等の措置をとることがある。

(5) 事業の終了

事業期間が終了する以前に、事業の継続が困難となり、事業を終了する場合は、事業契約書に定める具体的な措置に従うものとする。

6 事業期間中の事業者と村の関わり

(ア) 本事業は、事業者の責において遂行される。また、村は前項のとおり、事業実施状況について確認を行う。

(イ) 原則として、村はSPCと連絡等を行う。

(ウ) 村は、事業者に資金を提供する金融機関と協議、直接協定を締結することがある。

7 事業計画又は事業契約の解釈について疑義が生じた場合の措置

事業計画又は事業契約の解釈について疑義が生じた場合は、村と事業者は誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、事業契約に規定する具体的な措置に従う。また、事業契約に関する紛争については、高知地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第5 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項

事業の継続が困難となった場合には、次の措置をとるものとする。

(1) SPCの責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

(ア) SPCの提供するサービスが、事業契約書(案)に定める村の要求水準および提案書記載の内容を下回る場合、又はその他事業契約書(案)で定めるSPCの責めに帰すべき事由により債務不履行若しくはその懸念が生じた場合には、村は、SPCに対して是正勧告を行い、一定期間内に是正策の提出及び実施を求めることができるものとする。

SPCが当該期間内に是正をすることができない場合には、村は、事業契約を解除することができるものとする。

(イ) SPCが倒産し又はSPCの財務状況が著しく悪化し、事業契約書(案)に基づく事業の継続的履行が困難と考えられる場合には、村は、事業契約を解除することができるものとする。

(ウ) 契約解除に至る事由及び措置については、事業契約書(案)で規定する。

(2) 村の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

(ア) 村の責めに帰すべき事由に基づく債務不履行により事業の継続が困難となった場合は、SPCは事業契約を解除することができるものとする。

(イ) 契約解除に至る事由及び措置については、事業契約書(案)で規定する。

(3) 不可抗力等の事由により事業の継続が困難となった場合

(ア) 不可抗力、その他村又はSPCの責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合には、村とSPCは、事業継続の可否について協議を行うものとする。

(イ) 一定の期間内に協議が調わない場合は、それぞれの相手方へ事前に書面による通知を行うことにより、村及びSPCは、事業契約を解除することができるものとする。

(ウ) 前号の規定により事業契約が解除される場合に生じる損害についての賠償の措置は、事業契約書(案)で規定する。

第6 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

1 法制上及び税制上の措置に関する事項

村は、本事業に関する法制上及び税制上の措置は想定していないが、法改正等により措置が適用される場合には、措置を行うことができるように努めるものとする。

2 財政上及び金融上の措置に関する事項

村は、本事業に関する財政上及び金融上の措置は想定していないが、法改正等により

措置が適用される場合には、措置を行うことができるように努めるものとする。

3 その他の支援に関する事項

その他の支援については、下記のとおりとする。

(ア) 事業実施に必要な許認可等に関し、村は、必要に応じて協力を行う。

(イ) 法改正等により、その他の支援が適用される可能性がある場合には、村と事業者で協議を行う。

第7 その他本事業の実施に関し必要な事項

1 情報提供

本事業に係る情報提供は、適宜、村のホームページにて行う。

2 応募に伴う費用分担

公募参加にかかる費用については、全て公募参加者の負担とする。

3 添付書類等

(別紙1) リスク分担表(案)

(添付1) 事業対象地 位置図

(添付2) 事業対象地 配置図

(様式1) 募集要項等に関する説明会参加者申込書

(様式2) 募集要項等に関する質問書

(様式3) 募集要項等に関する意見書

4 本事業の窓口

〒781-2194 高知県高岡郡日高村本郷 61-1

日高村建設課 担当 池田

mail : kensetsu@vill.hidaka.lg.jp

Tel : 0889-24-5114 FAX : 0889-24-4793

村のHP : <https://www.vill.hidaka.kochi.jp/>

別紙1 リスク分担表

リスク項目	リスクの内容	村	事業者	
共通	公募資料リスク	公募資料の誤り及び内容の変更等	●	
	応募リスク	応募費用に関するもの		●
	契約締結リスク	村議会の議決を得られないことによる契約締結の遅延及び中止	● ※1	● ※1
		上記以外の村の責めに帰すべき事由による契約締結の遅延及び中止	●	
		事業者の責めに帰すべき事由による契約締結の遅延及び中止		●
	資金調達リスク	事業者の事業の実施に必要な資金の確保（金利変動を含む）	△ ※2	● ※2
	政策変更リスク	本事業に直接影響を及ぼす村の政策の変更	●	
	法制度、税制度及び許認可リスク	本事業に直接関連する法制度、税制度及び許認可の新設及び変更に関するもの	●	
		上記以外の事業者が取得すべき法制度、税制度及び許認可の新設及び変更に関するもの		●
	許認可遅延リスク	村の事由による許認可の遅延に関するもの	●	
		上記以外の事業者が取得すべき許認可の遅延に関するもの		●
	住民対応リスク	本事業実施そのものに関する住民反対運動、訴訟、要望等に関するもの（入居者移転に関するものを含む）	●	
		調査及び工事に関わる住民反対運動、訴訟、要望等に関するもの		●
	第三者賠償リスク	村の責めに帰すべき事由により第三者に与えた損害の賠償	●	
		事業者の責めに帰すべき事由により第三者に与えた損害の賠償		●
	環境問題リスク	事業者が行う業務に起因する環境問題（騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚濁、臭気、電波障害、風害等）に関する対応		●
	債務不履行リスク	村の債務不履行による中断中止	●	
		事業者の債務不履行によるもの		●
	性能水準未達リスク	事業者の提供する業務が要求水準書（案）及び提案書に示す水準を下回った場合		●
	不可抗力リスク	村及び事業者のいずれの責にも帰すことができず、かつ、計画段階において想定し得ない暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、落雷等の自然災害及び戦争、暴動その他の人為的な事象による施設の損害によるもの	● ※3	● ※3
支払い遅延及び不能リスク	村からのサービス対価などの支払い遅延および不能があった場合	●		
物価変動リスク	物価変動によるコストの変動	● ※4	● ※4	
第三者賠償リスク	村の責めに帰すべき事由による第三者への損害	●		
	事業者の責めに帰すべき事由による第三者への損害		●	
終了手続きリスク	終了手続きに伴う諸費用の発生に関するもの、事業会社の清算手続きに伴う評価損益等		●	

リスク項目		リスクの内容	村	事業者
設計段階	設計変更リスク	村の提示条件及び指示の不備、要望によるもの	●	
		上記以外の事業者の要因による不備及び変更によるもの		●
解体・建設段階	用地リスク	村が事前に把握し、事業者に情報公開しているものに関するもの		●
		上記以外に予見できないもの	●	
	工事遅延リスク	村の責めに帰すべき事由により、契約期日までに工事及び手続きが完了しない場合	●	
		事業者の責めに帰すべき事由により、契約期日までに工事及び手続きが完了しない場合		●
	工事費増大リスク	村の責めに帰すべき事由による工事費の増大	●	
		事業者の責めに帰すべき事由による工事費の増大		●
	工事監理リスク	工事監理の不備により工事内容、工期等に不具合が生じた場合		●
補助金未確定リスク	補助金の交付に関するもの	●		
施設瑕疵リスク	施設の瑕疵が発見された場合及び瑕疵により施設の損傷等が発生した場合		●	
入居者移転支援業務	個人情報管理リスク	事業者の管理する個人情報に関し事業者の責に帰するもの		●
		上記以外のもの	●	
	業務期間変更リスク	入居者の事由による業務期間の変更、事業終了の遅延	●	
		村の責めに帰すべき事由による業務期間の変更、事業終了の遅延	●	
		事業者の責めに帰すべき事由による業務期間の変更、事業終了の遅延		●
	費用増大リスク	入居者の事由による業務に要する費用の増大	●	
		村の責めに帰すべき事由による業務費用の増大	●	
事業者の責めに帰すべき事由による業務費用の増大			●	
補助金未確定リスク	補助金の交付に関するもの	●		

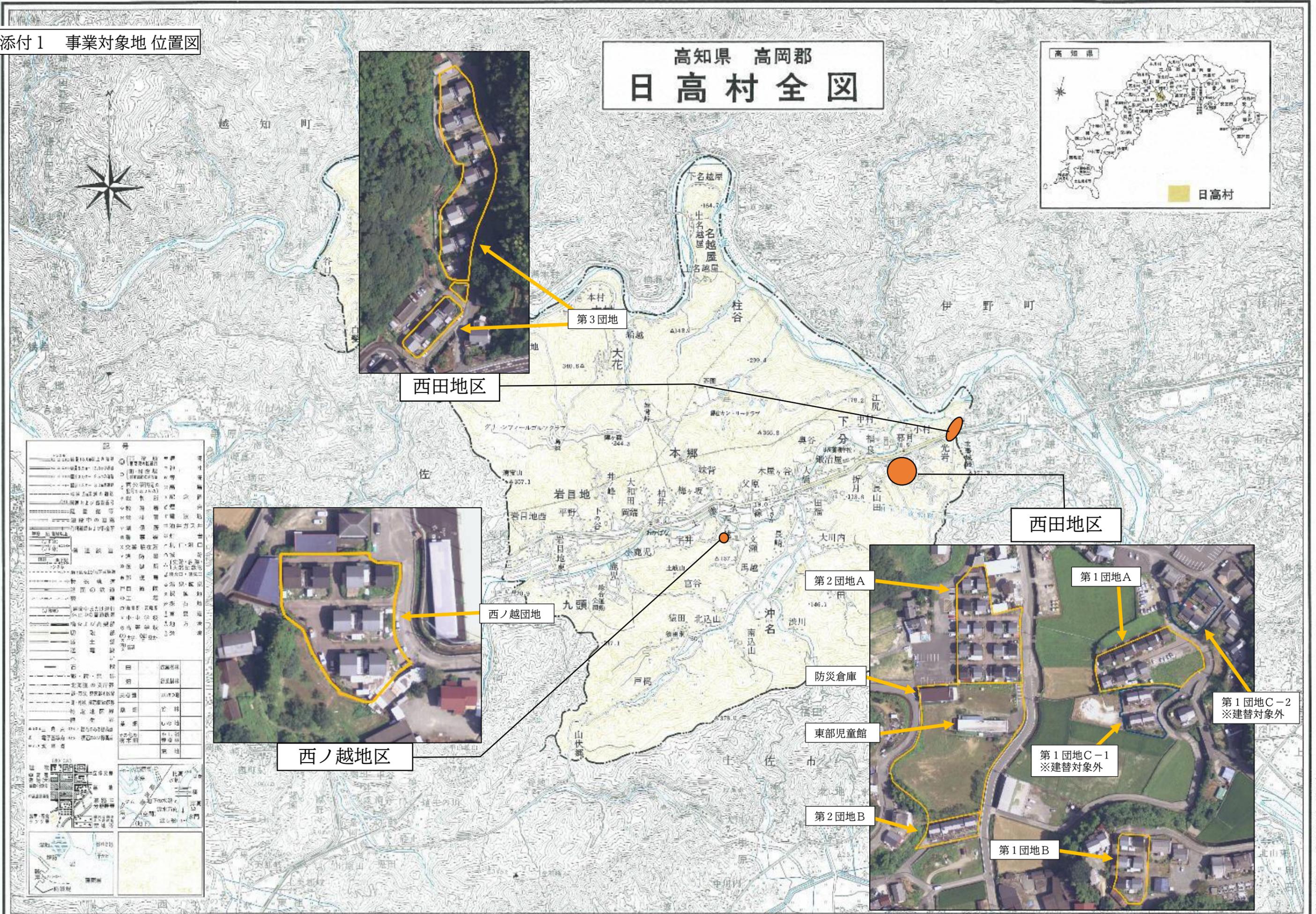
※1 議会の承認が得られない理由が事業者に帰責する場合は、事業者は自らの損害を負担する。

※2 基準金利に1%を超える変動があった場合、村は1%を超える部分について負担する。

※3 不可抗力事由により発生する追加費用その他損害に係る村及び事業者の負担については、公共工事約款に従い、損害額の1%とする。

※4 一定程度（年率1%まで）の物価変動は事業者、それ以上の物価変動は村が負担する。

添付1 事業対象地 位置図



「この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の5万分1地形図を複製したものである。(承認番号 平14四複、第96号)」

添付2 事業対象地 配置図

団地名称	西ノ越団地	第1団地A	第1団地B
写真棟番号			
棟数/戸数	4棟/8戸	5棟/10戸	3棟/6戸
建築年/構造	昭和50年/低層準耐火	昭和51年/低層準耐火	昭和53年/低層準耐火
敷地面積	約1,800㎡	約2,490㎡	約1,070㎡
団地名称	第2団地A	第2団地B	第3団地
写真			
棟数/戸数	8棟/16戸	2棟4戸	8棟/16戸
建築年/構造	昭和51年/低層準耐火	昭和59年/低層準耐火	昭和51年・52年/低層準耐火
敷地面積	約2,970㎡	約490㎡	約2,960㎡

※敷地面積は概算のため、実際の登記地籍、施工可能面積とは異なります。

(様式1)

募集要項等に関する説明会 参加者申込書

令和6年 月 日

日高村 建設課 行

「日高村営改良住宅建替事業」の募集要項等に関する説明会への参加を希望します。

会社名	
所在地	
参加予定者氏名*	
所属・役職*	
電話番号*	
ファックス番号*	
メールアドレス*	
参加人数	

※民間企業等の単位で提出してください。なお、「*」が記されている欄は、代表となる1名に関する情報で結構です。

※参加にあたっては、村のホームページより、実施方針(案)等をダウンロードして持参してください。

※実施方針(案)等に関する質問・意見は、別途書類形式で行うため、説明会での質問・意見は受け付けません。

(様式2)

募集要項等に関する質問書

令和6年 月 日

「日高村営改良住宅建替事業」の募集要項等について、以下のとおり質問を提出します。

質問者	会社名	
	所在地	
	所属・役職・氏名	
	電話番号	
	ファックス番号	
	メールアドレス	
質問内容	書類名	
	質問項目	
	内容	

※質問内容は、具体的かつ簡潔に記入してください。

(様式3)

募集要項等に関する意見書

令和6年 月 日

「日高村営改良住宅建替事業」の募集要項等について、以下のとおり意見を提出します。

意見者	会社名		
	所在地		
	所属・役職・氏名		
	電話番号		
	ファックス番号		
	メールアドレス		
意見内容	書類名		
	意見項目		
	内容	非公開を希望する場合は右欄に○印を記入してください	

※意見内容は、具体的かつ簡潔に記入してください。